

# Centros Históricos de América Latina y el Caribe

Fernando Carrión, editor



© 2001

**UNESCO**

7, place de Fontenoy  
F 75352 París 07 SP  
Tel. internacional: 33.1.45.68.10.00  
Fax internacional: 33.1.45.67.16.90  
Telex: 204461 París  
270602 París

**Banco Interamericano de Desarrollo**

1300 New York Ave., N.W.  
Washington, D.C. 20577  
Estados Unidos de América  
E-mail: [idb-books@iadb.org](mailto:idb-books@iadb.org)  
[www.iadb.org](http://www.iadb.org)

**Ministerio de Cultura y Comunicación de Francia**

3, rue Valois  
75042 París cedex 01  
Tel : 33 (0)1 40 15 80 00

**FLACSO, Sede Ecuador**

Páez N19-26 y Patria, Quito – Ecuador  
Telf.: (593-2-) 232030  
Fax: (593-2) 566139

ISBN- 9978-67-059-9

**Coordinación editorial:**

Alicia Torres

**Cuidado de la edición:**

Alicia Torres

**Corrección de textos:**

Ana María Jalil, Edmundo Guerra, Jesús Pérez de Ciriza

**Diseño gráfico:**

Antonio Mena

**Detalle fotográfico al inicio de cada artículo:**

Sylvio Mutal

Quito, Ecuador, 2001

LAS IDEAS, AFIRMACIONES Y OPINIONES EXPRESADAS EN ESTA PUBLICACION SON RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE SUS AUTORES Y NO SON NECESARIAMENTE LAS DE LAS ORGANIZACIONES QUE LA AUSPICIAN NI DE SUS ESTADOS MIEMBROS.

# Índice

## Presentación

Presentación ..... 7

Prólogo ..... 9

Organismos internacionales e instrumentos jurídicos  
para la preservación de los centros históricos ..... 11  
*Mounir Bouchenaki*

Financiando la conservación del patrimonio urbano en América Latina y el Caribe:  
la acción del Banco Interamericano de Desarrollo ..... 15  
*Eduardo Rojas*

El programa Sirchal de seminario-talleres sobre la revitalización  
de centros históricos de ciudades de América Latina y el Caribe ..... 23  
*Leo Orellana*

## Estudio indtrodutorio

Medio siglo en camino al tercer milenio:  
los centros históricos en América Latina ..... 29  
*Fernando Carrión*

## Temas de estudio: Los casos

### A. De la conservación monumental a la rehabilitación urbana

Del monumento aislado a la multidimensionalidad ..... 95  
*Margarita Gutman*

La dimensión cultural del patrimonio ..... 107  
*Hernán Crespo-Toral*

Ciudades y centros históricos de América Latina y el Caribe:  
50 años de trayectoria (1950-1999) ..... 113  
*Sylvio Mutal*

El Centro Histórico de la Ciudad de México:  
del rescate patrimonial al desarrollo integral ..... 139  
*René Coulomb*

El Centro Histórico de Montevideo .....	157
<i>Francisco Bonilla</i>	
El Centro Histórico de Salvador de Bahía: paisaje, espacio urbano y patrimonio .....	177
<i>Marcia Sant'Anna</i>	
<b>B. Instituciones y actores en la rehabilitación de centros históricos</b>	
El sector privado en la conservación del patrimonio urbano en América Latina y el Caribe: lecciones de tres experiencias .....	199
<i>Eduardo Rojas</i>	
El Centro Histórico de La Habana: un modelo de gestión pública .....	217
<i>Patricia Rodríguez Alomá</i>	
Revitalización del Centro Histórico de Recife: una experiencia de gestión con iniciativa privada .....	237
<i>Silvio Mendes Zancheti</i>	
El Centro Histórico de Quito: un modelo mixto de gestión .....	253
<i>Mónica Moreira Ortega</i>	
El Centro Histórico de Santiago: el modelo de una corporación en la gestión .....	275
<i>Gustavo Carrasco, Pablo Contrucci Lira</i>	
<b>C. Los temas emergentes en la conservación de centros históricos</b>	
La lenta construcción de modelos de intervención en centros históricos americanos .....	297
<i>Paulo Ormino de Azevedo</i>	
Memoria e identidad frente a la globalización .....	317
<i>Elena Cattarini-Léger</i>	
Centro histórico y actores sociales. Sustentabilidad versus imaginarios .....	329
<i>Ciro Caraballo Perichi</i>	
El espacio urbano en la recuperación del Centro Histórico de Lima .....	347
<i>Patricia Dias Velarde</i>	
<b>Anexos</b>	
Referencia de autores .....	365
Bibliografía .....	371
Glosario Sirchal: términos y conceptos relativos a la revitalización de centros históricos .....	379
<i>Mónica Boyer</i>	



# El Centro Histórico de Salvador de Bahía: paisaje, espacio urbano y patrimonio

Marcia Sant'Anna

## El paisaje

En un texto en el que comenta el peso de la historia sobre los centros y centralidades en Salvador<sup>1</sup>, el eminente geógrafo y humanista bahiano Milton Santos observa que, para avanzar en la comprensión de la ciudad, es preciso tener claras las diferencias entre paisaje y espacio urbano. El paisaje –forma y conjunto de objetos– permitiría una perspectiva fragmentada, que se puede definir como un aspecto, como parte de un conjunto mayor, mientras que el espacio –producto de toda una dinámica de relaciones y funciones– exigiría un enfoque global, que involucre todas las causas y efectos “aparentes y no aparentes, visibles o invisibles”. El paisaje, observa Santos, por ser la “apariencia cristalizada” de un momento, puede permanecer igual durante siglos, mientras que el espacio cambia constantemente, incluso si utiliza un mismo paisaje.

El proceso de degradación y de preservación del Centro Histórico de Salvador se entiende mejor

bajo esta óptica. Es decir, si además de las transformaciones más lentas del paisaje también se toman en cuenta y se tratan de entender los cambios en el espacio urbano: de qué manera se utilizan las formas existentes o, si se interfiere en ellas, de qué manera permiten y favorecen su permanencia o destrucción.

De toda la costa brasileña, Bahía de Todos los Santos fue el lugar escogido por los portugueses para edificar la ciudad que debería ser la sede del gobierno general de Brasil. Además de proporcionar un buen puerto para acoger a las embarcaciones, la bahía era un lugar estratégico, tanto para las rutas de comercio hacia África y Asia, como para los desplazamientos desde Europa hacia el Nuevo Mundo. Los planes para la construcción de la ciudad fueron bien detallados, tomando en consideración que la capital de la colonia debía estar ubicada en un lugar que ofreciese buenas condiciones para la defensa y para su futuro desarrollo urbano, que tuviese abundante agua y “buenos vientos”<sup>2</sup>. El sitio esco-

1 Santos, 1995.

2 Universidad Federal de Bahía, 1998, p 21-24.

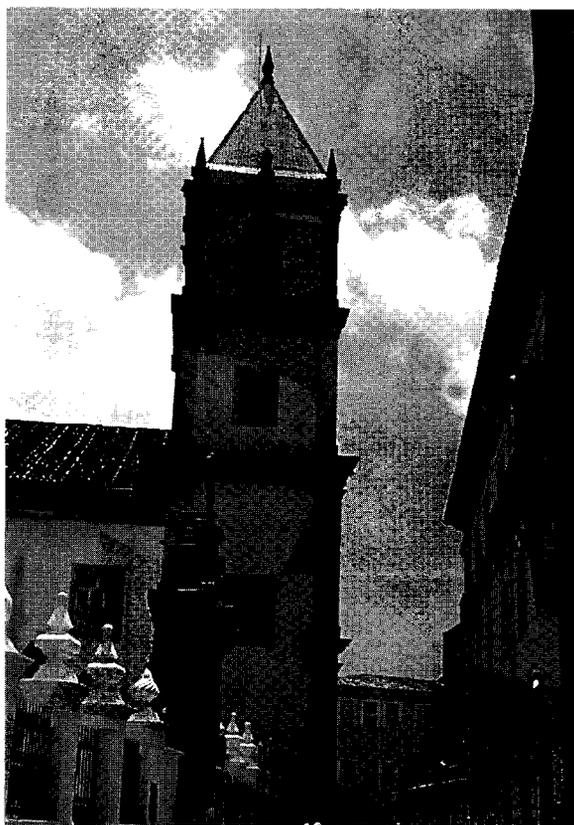
gido, un promontorio localizado en el borde este de la bahía, cumplió plenamente con todos esos requisitos y además ofreció algo extraordinario: la belleza del panorama.

La ciudad-fortaleza fue edificada en 1549, en la cima de una elevación de 60 metros de altura con vista hacia la bahía, con desfiladeros hacia el sur y hacia el norte, y que tenía al profundo y estrecho valle del Río das Tripas al este<sup>3</sup>. Inclined hacia el mar, Salvador traspasó luego sus muros, llegando a ocupar también la estrecha franja de playa al pie de la colina, junto al puerto. A finales del siglo XVI, ya se extendía por todo el promontorio, superando los desfiladeros de Barroquinha y de Toboa. Siguiendo la línea de las cumbres de los cerros, se extendió hacia el sur, en dirección a Villa Vieja<sup>4</sup>, y al norte hacia las franjas de las ermitas del Carmo y de San Antonio.

Hasta mediados del siglo XX, esta fue la forma básica en que la ciudad creció: ganando las colinas adyacentes al núcleo inicial, prefiriendo siempre la parte alta de las colinas y dejando libres las laderas y las planicies de los innumerables valles y vallecitos muy verdes que forman su relieve. Conservó, hasta entonces, con pocas alteraciones, un mismo rostro volcado hacia la Bahía de Todos los Santos. Diseñado constantemente por los viajeros que ahí

3 Área ubicada actualmente entre la Plaza Castro Alves y la Plaza Municipal, también denominada Mancha Matriz. En esa época, esta topografía tan adecuada para las necesidades de defensa, se convertiría más tarde en un factor que dificultaría el acceso al núcleo inicial y su integración con otros barrios.

4 Primera población pequeña edificada por los colonizadores durante el período de las capitanías hereditarias, ubicada cerca del actual barrio de Barra.



*Lateral de la Iglesia de San Francisco*

llegaban, este rostro impresionante mantuvo, por mucho tiempo, las mismas características: una ciudad dividida en dos planos por la abrupta colina, en cuyas faldas, detrás del puerto, se alineaba una extensa franja de edificios, contrastando por su homogeneidad y relativa monotonía con otra franja con más movimiento y rica en acentuaciones verticales, construida en la cumbre de la colina. Laderas de inclinación muy acentuada y algunos teleféricos establecían la comunicación entre los dos niveles. Esta fachada, que hasta hoy conserva muchos de esos rasgos, empieza a ganar nuevos elementos a partir de las primeras décadas del siglo XX, pero solamente comienza a desfigurarse en los años 60. Solo entonces, las transformaciones en el espacio urbano tuvieron la fuerza suficiente para cambiar significativamente ese paisaje.

## El espacio urbano y las políticas de preservación

A principios del siglo XVIII, la ciudad de Salvador y su centro aún se confundían, aunque ciertas áreas de expansión ya se estaban desarrollando en las colinas, alrededor del núcleo más antiguo. Antes del cambio de la capital de Brasil hacia Río de Janeiro, en 1763, Salvador concentraba todas las funciones más importantes de una ciudad creada para coordinar la defensa y la ocupación del territorio, además de ser un centro comercial. En la ciudad alta, se concentraban las funciones institucionales, residenciales y comerciales minoristas y, por lo tanto, los edificios gubernamentales, las iglesias, los palacetes y solares señoriales, los condominios, las casas comerciales y las construcciones menores en donde vivían los funcionarios y oficiales. En la ciudad baja, se desarrollaban las actividades portuarias, el comercio mayorista y el embrión de un centro financiero.

Las primeras transformaciones en este espacio se producen a finales del siglo XIX, cuando la implantación de los primeros servicios de transporte urbano posibilita la expansión de la ciudad hacia el sur y la ocupación de la cumbre de la Victoria por parte de la clase alta que, hasta entonces, vivía en el centro. Ese cambio se produjo debido a la presión que la función comercial ya ejercía sobre las áreas residenciales centrales; a la abolición de la esclavitud, que volvió más difícil el funcionamiento y mantenimiento de los enormes caserones; y a una nueva mentalidad relacionada con las formas de vida, introducida por el discurso médico higienista. Los nuevos barrios de Gracia y de la Victoria, con sus terrenos más grandes, que permitían la construcción de casas aisladas con jardines, se convirtieron rápidamente en lugares suntuosos de residen-

cia. En sustitución de las familias ricas, en los condominios del centro se instalan comerciantes, inmigrantes, profesionales liberales y otros sectores de menores ingresos.

Las primeras reformas urbanas para la modernización de Salvador datan de 1912 y se insertan dentro del proceso de especialización terciaria del área central. A partir de entonces, se ensanchan las calles para facilitar el acceso, se amplía el puerto, se construyen terminales de transporte urbano, se realizan nivelaciones de terreno y se renuevan los teleféricos, creando así las condiciones para consolidar el área como centro de una ciudad en expansión. Antiguas viviendas se transforman en oficinas y los condominios de las áreas residenciales comienzan a ser progresivamente divididos y habitados por grupos sociales cada vez más pobres<sup>5</sup>.

El centro de Salvador nunca fue homogéneo y, en aquel momento, involucró a ciertas áreas que respondieron de modo diverso a esas transformaciones. Las inmediaciones de la Calle Chile, entre la Plaza Castro Alves y la Plaza Municipal, conjuntamente con el área del Comercio, en la parte de la ciudad baja, fueron beneficiadas. La primera, manteniendo las antiguas funciones administrativas y pasando a albergar a un comercio minorista fino. La segunda afianzándose como centro de negocios y finanzas. Los impactos más negativos sufrieron las áreas residenciales de Sé, Terreiro e Jesus, Pelourinho y Maciel que, al perder su status original, quedaron al margen de esa nueva dinámica. En 1932, la situación de marginalización de estas áreas fue tal que las autoridades policiales no vaci-

5 Azevedo, 1984, p. 226.

laron en concentrar a las prostitutas del centro en Maciel<sup>6</sup>, contribuyendo así, de manera definitiva, a agravar su deterioro. Por otro lado, en las áreas residenciales más apartadas del Carmo y San Antonio, se mantenía enclavada, de modo más permanente, una clase media baja de oficiales y pequeños funcionarios.

La presión ejercida sobre los barrios centrales, ocupados por grandes y antiguos caserones, era cada vez mayor, a medida que aumentaba la importancia del centro en la economía urbana y regional. Después de la demolición de la Iglesia de Sé, en los años 30, para permitir la instalación del tranvía eléctrico, se iniciaron las primeras iniciativas oficiales de prevención del patrimonio arquitectónico existente.

Entre 1938 y 1945, 53 edificaciones ubicadas en el área central de la ciudad fueron protegidas por el recientemente creado Instituto de Patrimonio Histórico y Artístico Nacional (en ese entonces Servicio). Aunque en esa época ya había regulaciones para la protección del patrimonio histórico<sup>7</sup> en seis pequeñas ciudades de Minas Gerais<sup>8</sup>, el IPHAN no se oponía a la modernización de las áreas centrales de ciudades más grandes y más dinámicas como Salvador, limitando su acción a la recuperación de los inmuebles y monumentos más destacados. Los

fundadores de la institución, intelectuales pertenecientes a la corriente modernista, aunque fuertemente comprometidos con la preservación del patrimonio histórico, comulgaban también con los principios que propugnaban la adaptación de la estructura de la ciudad a las necesidades de los nuevos tiempos.

La legislación que protege el patrimonio establece el control de los edificios situados en las proximidades de los bienes protegidos, a fin de salvaguardar su ambiente. En Salvador, en vista del gran número de inmuebles protegidos y su entorno, la protección terminaba extendiéndose a gran parte del área central. Así, cuando las presiones fueron aumentando, la protección de esos monumentos ya funcionaba como una barrera para la renovación y, consecuentemente, también como un factor de desvalorización económica de los inmuebles del centro.

En esa época, el antiguo SPHAN se limitaba a proteger legalmente a los monumentos de la demolición y a ejecutar, con recursos públicos, intervenciones de restauración en los monumentos más amenazados. Aunque la ley establece la obligación del propietario a conservar el bien protegido<sup>9</sup>, el Estado nunca tuvo la fuerza para hacer cumplir esa disposición. En aquel momento inicial, en que se cuestionaba en los tribunales la propia constitucionalidad del acto de protección, la principal estrategia de sus defensores era buscar alianzas en la sociedad para afianzarlo, evitando al máximo las confrontaciones.

6 Conjunto de cerca de doce cuerdas, ubicado en las inmediaciones del Paseo de Pelourinho.

7 En Brasil, el 'tombamento', creado por medio del Decreto-ley No. 25, de 1937, equivale a la protección conferida por el *classement* francés a los monumentos históricos. 'Tombar', en este caso, significa clasificar algo como patrimonio histórico y artístico de la nación.

8 Ouro Preto, Mariana, Serro, Tiradentes, Diamantina y Sao Joao del Rei.

9 Artículo 19 del Decreto-ley No. 25, del 30 de Noviembre de 1937.

En 1943, la Oficina del Plan de Urbanismo de la Ciudad de Salvador (EPUCS), que había sido recientemente instalada, propone un primer plan global para la ciudad, con miras a adaptarla al acelerado ritmo de la floreciente economía industrial brasileña. El plan articulaba una propuesta de diseño radiocéntrico, que reforzaba el área central como polo irradiador del sistema vial, a partir de la implantación de un conjunto de vías de penetración e irradiación a lo largo de los valles, conectando así a las diversas zonas de la ciudad<sup>10</sup>.

El plan de EPUCS no fue aplicado en ese entonces, pero ilustra claramente el protagonismo que, en esa época, tenía el centro antiguo en la estructura urbana. Éste, como afirma Milton Santos, era aún un centro “monopólico”, que concentraba las funciones urbanas más importantes de la ciudad y de la región<sup>11</sup>. Aunque en los años 50, ya se expandió hacia el sur, en dirección a la Avenida Siete de Septiembre, y una nueva centralidad de características comerciales ya se estaba formando en el barrio de Barra, nada amenazaba esta hegemonía. En ese momento de apogeo, como consecuencia de las limitaciones constructivas impuestas por la legislación de protección, se instala en el centro un proceso especulativo basado en el abandono deliberado de las viejas estructuras y en la transferencia de recursos, incluso públicos, hacia otras áreas de la ciudad. Este proceso de muchas facetas, no ha sido, hasta hoy, revertido por los varios proyectos de preservación.

Las presiones ejercidas sobre el centro y la falta de instrumentos urbanísticos que regulen, en favor de

la preservación, las intervenciones en torno a los monumentos protegidos<sup>12</sup>, llevaron al IPHAN, durante los años 50, a revisar su actuación, extendiendo la protección a los conjuntos arquitectónicos más íntegros del área central, comenzando así la idea de centro histórico en Salvador. Esa revisión, sin embargo, no pasó de ser una mera percepción de la situación específica de la capital bahiana. Ésta corresponde, en realidad, a un cuadro de revisión de la política nacional de preservación, constituido en función de los cambios que la industrialización de la economía produjo en la mayoría de las ciudades brasileñas. Ante su crecimiento acelerado y ante las crecientes amenazas a las áreas históricas, el IPHAN se vio forzado a una acción de preservación más global y de carácter paisajístico. En Salvador, además de cuatro conjuntos ubicados en el centro de la ciudad, fueron protegidos, en 1959, ciertos trechos de la orilla marítima con vista al Atlántico, el Dique de Tororó con los valles de su entorno, la Colina de San Antonio de Barra, además de dos conjuntos en la Península de Itapagipe, en la ciudad baja.

Durante los siglos XVII y XVIII, en el centro se optó por proteger los trechos correspondientes a la expansión de la ciudad, que se encontraban fuera del perímetro ocupado por la antigua ciudadela fundada por los portugueses - lugar en que la dinámica del centro era más fuerte y que había transformado más profundamente el paisaje en términos edilicios. Esa estrategia, por un lado, liberaba al IPHAN

<sup>10</sup> Santos Neto, 1991.

<sup>11</sup> Santos, 1959.

<sup>12</sup> La Ley No. 701/48, que surgió a partir de los estudios del EPUCS y que sustituyó al antiguo código de urbanismo y obras, de 1926, omitía la preservación del patrimonio, volcándose más hacia la preservación del buen clima de la ciudad, mediante la protección de las áreas verdes de las laderas de los valles.

de las presiones de la capital y de la municipalidad y, por otro, rodeaba, con zonas protegidas, la expansión del centro hacia norte. Pero, sin duda, esto contribuyó a la agudización del abandono de estas áreas.

En los años 60, la ciudad pasa por intensas transformaciones que reordenan su territorio y que producen el debilitamiento de las funciones del centro antiguo y la creación de nuevos centros. El sistema vial se re-estructura con la apertura de avenidas en los valles, propiciando así la expansión de la ciudad en dirección a las nuevas áreas que se volvieron accesibles y disponibles gracias a la privatización de terrenos públicos<sup>13</sup>. Detrás de estas transformaciones tan profundas, está la aceleración del proceso de industrialización de la economía del Estado de Bahía, iniciado con la implantación de la industria petrolera en la región metropolitana de Salvador e impulsado con la creación del Puerto de Aratu, del Centro Industrial de Aratu y, en los años 70, del Polo Petroquímico de Camaçari. A partir de 1964, con el apoyo financiero y político conseguido por el régimen militar en el exterior, la industrialización de la economía nacional adquiere un gran impulso, especialmente en el sureste y en los estados norteros como Pernambuco y Bahía. El movimiento migratorio hacia esas áreas se intensifica, ampliando la periferia de las capitales y alterando las relaciones sociales y de trabajo.

La apertura de las nuevas avenidas promovió la ocupación de los valles y de las laderas, haciendo que la ciudad descienda definitivamente de las cumbres. La ejecución parcial del antiguo plan ur-

banístico del EPUCS creó nuevos vectores de expansión y mercantilizó el suelo de Salvador, con el aumento de la oferta de terrenos con infraestructura implantada. El poder público dirigió deliberadamente el crecimiento a lo largo de estos vectores<sup>14</sup>, con la creación del Centro Administrativo del Estado en áreas apartadas y con la transferencia de la Estación de ferrocarril hacia el Valle de Camurugi-pe. Allí, con la implantación del nuevo complejo vial de acceso a la ciudad y la creación del *Shopping* Iguatemi, se forma una nueva y fuerte centralidad<sup>15</sup>.

Durante el transcurso de este movimiento, a comienzos de los años 70, el centro antiguo, cada vez más 'centro histórico', ya se encontraba despojado de muchas de sus funciones y en un franco proceso de deterioro. Pero los impactos sobre sus partes no fueron iguales. Como lo afirman Gomes y Fernandes<sup>16</sup>, el área más perjudicada del centro, en un primer momento, fue la que concentraba la función administrativa y el comercio minorista fino que, poco después, pasa a atender a las clases más populares. En las áreas protegidas del norte (Sé, Saldanha, Terreiro, Maciel y Pelourinho), que ya se encontraban muy degradadas, el deterioro apenas se profundizó. En ese contexto urbano, a fines de los años 60, se produce un primer gran cambio en la política de preservación del patrimonio.

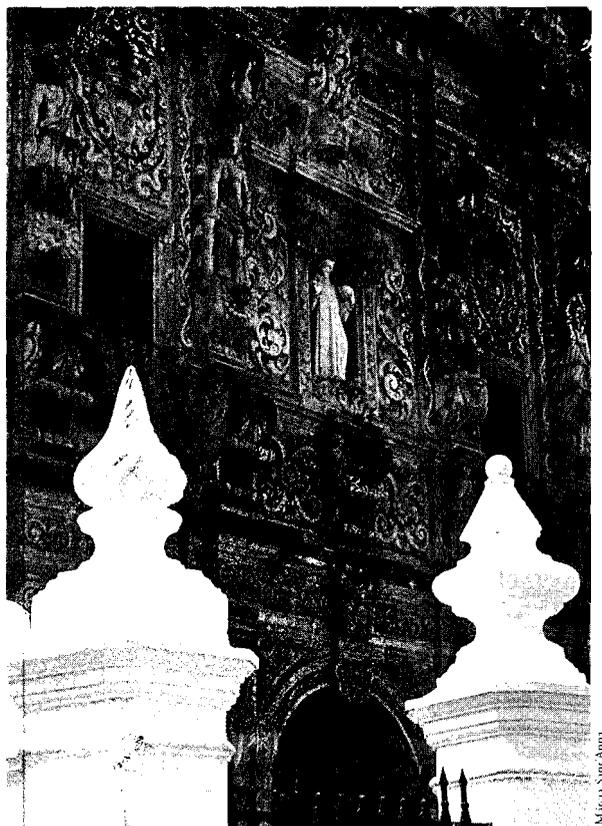
Esta redefinición puede entenderse como el auge del proceso de revisión de la política federal de preservación, que comenzó con la protección de los conjuntos en las áreas centrales, a finales de los años

13 Gomes & Fernandes, 1995, p. 50.

14 Azevedo, 1984, p. 223.

15 Idem, p. 224.

16 Gomes & Fernandes, 1995, p. 49.



*Fachada de la Iglesia de la Orden Terciaria de San Francisco*

50. En varias ciudades, el IPHAN ya había tenido dificultad en mantener su antigua forma de actuación. Además de las presiones directas sobre el espacio urbano, la industrialización trajo consigo la expansión de la clase media y el aumento del flujo turístico interno, favorecido por el incremento de la red ferroviaria que, en aquella época, duplicó su tamaño<sup>17</sup>. Muchas ciudades históricas, especialmente las mineras, empezaron a recibir gran cantidad de visitantes, lo que, conjuntamente con la implantación de las industrias, descontroló su crecimiento. Consciente de sus limitaciones para enfrentar esos nuevos problemas, en 1965, el IPHAN solicita apoyo técnico a la UNESCO, que envía al

<sup>17</sup> Sant'Anna, 1995, p. 152.

Brasil a Michel Parent, en ese entonces Inspector Principal de los Monumentos Franceses. Durante dos de sus viajes, en 1966 y 1967, Parent recorrió las principales ciudades brasileñas, elaborando de inmediato un Informe<sup>18</sup> que, hasta finales de los 70, sirvió de base para la política nacional de preservación urbana.

La política preconizada por Parent se sustentaba en tres pilares: en la ampliación del concepto de patrimonio urbano que debería empezar a incluir toda la arquitectura modesta, antes considerada sin valor; en el aprovechamiento turístico de ese patrimonio y, finalmente, en su preservación, a través de la acción integrada del poder público y de la planificación urbana. Para Salvador, considerada como el caso más complejo y de mayor interés, recomendó la ampliación del área protegida en el centro de la ciudad y la creación de una fundación pública para dirigir y coordinar las operaciones necesarias para la rehabilitación. La fundación se concentraría, inicialmente, en una zona de renovación en el Paseo del Pelourinho, en donde los inmuebles serían restaurados con la participación de los propietarios y la indemnización de los arrendatarios que no tuvieran la capacidad financiera para permanecer allí. La idea era, de acuerdo a un plan de conjunto, extender ese tipo de intervención hacia las áreas degradadas cercanas, atrayendo así el interés de la iniciativa privada, en la medida en que ésta se convenciese de la irreversibilidad de la rehabilitación. Con el poder para adquirir, restaurar, vender o arrendar, la fundación debería, en poco tiempo, generar recursos para su propio funcionamiento y para las nuevas inversiones en la recuperación del área. La idea fue plenamente aprobada, y en 1967 el gobierno esta-

<sup>18</sup> Parent, 1968.

tal creó la Fundación del Patrimonio Artístico y Cultural de Bahía, que actualmente es un instituto.

Esas iniciativas corresponden al inicio de un proyecto de re-funcionalización del área más degradada del centro antiguo, con fines turísticos, en un momento en que este centro estaba siendo despojado de sus antiguas funciones y empezaba a asumir un nuevo papel en la estructura de la ciudad. Así, en Salvador, la noción de centro histórico ampliado y con una nueva orientación surge justamente cuando la ciudad construye sus nuevas centralidades y se vuelve más agudo el proceso de marginalización de la antigua área central.

La fundación operó, al inicio, con recursos provenientes de los impuestos estaduais pagados por la Petrobras y con recursos proporcionados por la Embratur<sup>19</sup>. Sin embargo, con el tiempo, se fueron limitando las asignaciones del Tesoro Estatal (que, como vimos, estaba invirtiendo masivamente en otras áreas de la ciudad) y, a partir de 1973, los recursos del Programa de Ciudades Históricas - PCH, creado por el gobierno federal para promover el aprovechamiento turístico de las ciudades históricas del noreste. La institución jamás logró generar fondos para sus propios gastos administrativos o para invertir en la recuperación del área. Tampoco logró, durante un largo período, atraer las inversiones privadas. Éstas, si llegaban a concretarse, eran en pequeña escala o sin mucho compromiso con proyectos de preservación a largo plazo.

Durante más de veinte años, el IPAC concentró sus acciones en las inmediaciones del Paseo de Pelou-

rinho –el área señalada por Parent y reconocida por todos como prioritaria para la intervención. Sin embargo, nunca consiguió poner en práctica el proyecto de rehabilitación recomendado por el consultor francés, ya sea por la falta de recursos o por la política que adoptó con relación a los propietarios y a la población del área. El organismo realizaba, por otro lado, en algunos monumentos destacados obras de restauración para la implantación de equipamientos turísticos e institucionales. Se consideraba que esas acciones funcionarían como polos irradiadores de un proceso de recuperación y como un atractivo para la participación del sector privado en la rehabilitación del conjunto. En el ámbito de ese proyecto de desarrollo turístico, y con recursos del PCH, se realizaron obras de recuperación de las fachadas de los inmuebles de la Calle Alfredo Brito, del Paseo de Pelourinho y de la Ladera del Carmo, creando así una especie de corredor turístico entre el Terreiro de Jesus y el Carmo. En ese corredor, el turista caminaba relativamente tranquilo, sin tener un contacto directo con la miseria que reinaba en las cuadras a su alrededor.

Mientras se desarrollaban este tipo de acciones -las que, de algún modo, siempre conseguían financiamiento-, el IPAC elaboraba programas orientados al mejoramiento de las condiciones de vida de la población de Maciel, con miras a su establecimiento y participación en un proyecto de rehabilitación. Se invirtieron recursos en la construcción de escuelas, centros médicos, guarderías infantiles, en la recuperación de algunos inmuebles y en la estabilización de ruinas habitadas. Estas obras fueron realizadas con mucha dificultad y con poco dinero, puesto que el PCH se resistía a invertir en viviendas y eran enormes las dificultades para captar recursos del Banco Nacional de Vivienda.

19 Empresa Brasileña de Turismo.

Sin embargo, las inversiones del IPAC en vivienda eran las que presentaban los resultados más desalentadores a causa de la política adoptada, de corte fuertemente asistencialista y sin la creación de mecanismos reales de establecimiento, mediante la promoción de la adquisición de inmuebles. Política que era incluso paternalista con los propietarios, en la medida en que permitía que continuasen abandonando o degradando los caserones. Este comportamiento se justificaba en vista de la dificultad de localizar a los propietarios, de la existencia de intermediarios, de intrincadas cadenas de herencias y de la incapacidad financiera de algunos, como las órdenes religiosas, tal vez las mayores propietarias del lugar.

Sin embargo, esa política conseguía ciertos resultados. Por un lado, se protegían los intereses privados de las familias infuyentes y de la Iglesia y, por otro, se obtenían dividendos electorales, como resultado de la acción asistencial. Para el patrimonio, el resultado fue el rápido deterioro de los inmuebles, sin que se lograra ni la progresiva rehabilitación del área, ni la difundida estabilidad de los moradores que, a su vez, conformaban una población de inquilinos bastante rotativa, sin las mínimas condiciones para cumplir con las exigencias de ingreso y empleo hechas a los prestatarios del Sistema Financiero de Vivienda. A diferencia de la experiencia realizada en Olinda<sup>20</sup>, en Salvador no se buscaron alternativas concretas para enfrentar ese problema.

En suma, a mediados de los años 80, ya se veía claramente que el proyecto de rehabilitación de Pelourinho y de su entorno, con fines habitacionales, no se completaría. Se consiguieron algunas inversiones privadas, pero todas ellas limitadas al corredor turístico que ya estaba parcialmente recuperado. A pesar de todo, ésta fue la única parte del área que

mantuvo algún tipo de conservación. En el resto del barrio, el deterioro era profundo. Con la extinción del PCH y con la crisis financiera que se instaló en el país en aquella década, disminuían considerablemente las asignaciones federales para el área de la cultura. El IPAC, que siempre tuvo grandes dificultades para captar recursos, se vio limitado a las asignaciones del Estado. Éstas, que cada vez eran menores, pasaron a ser mayoritariamente utilizadas en gastos de personal (en veinte años, el organismo 'creció' mucho) y, con el mantenimiento de equipamientos sociales implantados, se produjo una completa desviación de su función.

Esa actuación solo comenzó a ser cuestionada en 1987, cuando una nueva administración trató de dar un nuevo rumbo a la institución, pasando la responsabilidad de los programas sociales a las instancias competentes del poder público y buscando recursos externos para la rehabilitación. En ese período, cuando cerca del 15% de los inmuebles de Maciel se encontraban en un estado de ruina total<sup>21</sup>, se planificó, por primera vez, la sustitución parcial de la población, manteniendo apenas a los moradores con capacidad de endeudamiento.

El proyecto se basaba en el hecho de que existía una significativa porción de la población de Salvador, de ingresos medio-bajo, que tendría ventajas al vivir en el centro y que podría ser incluida en un pro-

20 La Prefectura de Olinda, en una experiencia iniciada en 1983, dio garantías al BNH y asumió el préstamo, proporcionando los recursos, a través de garantías, a los moradores que no cumplían los requisitos de endeudamiento del banco. El índice de incumplimiento de esa experiencia fue considerado bajo, pero ésta no se desarrolló a causa de la extinción, poco después, del BNH.

21 IPAC/SEC, marzo de 1989.

grama de adquisición de vivienda con precios accesibles. De hecho, algunas sub-áreas del centro histórico del Carmo, San Antonio, Santa Teresa y barrios adyacentes, como Saúde y Palma, ya están siendo habitados por esos estratos sociales. Sin embargo, el proyecto no se llegó a aplicar debido a la falta de interés del gobierno en esa época.

En el período en que el proyecto de preservación atravesaba por su peor crisis, se realizaron los estudios para la ampliación del área protegida y, en 1984, se delimitó el Centro Histórico de Salvador. El área fue seleccionada en base a la identificación de valores históricos, relacionados con los testimonios de la producción del espacio urbano y paisajístico, en relación con la imagen de la ciudad. Así, el trecho correspondiente a la antigua ciudad amurallada fue incluido en el perímetro, así como la ladera de la colina, desde el desfiladero de Barroquinha hasta el final del barrio de San Antonio. La nueva área protegida, que incluyó tres de los conjuntos protegidos en 1959, resultó ser muy parecida a la defendida por Parent en 1967.

Apenas en los años 80 se constata una participación más efectiva del poder municipal en el proceso de preservación del centro histórico, del cual siempre se lo excluía o se lo liberaba<sup>22</sup>. Además de algunos proyectos como la restauración del antiguo Cine Guarani, de los predios de la Ladera de la Misericordia y de las Casas del Benin y del Olodum, la Prefectura de Salvador realizó importantes obras de

complementación de la infraestructura, en el área de Maciel/Pelourinho, promovió la estabilización de varias ruinas y volvió a instalar su sede en la Plaza Municipal –gesto muy importante para el fortalecimiento de la centralidad comprometida del núcleo antiguo.

### **El programa de recuperación del centro histórico**

Al inicio de los años 90, la situación del corazón del centro histórico, a pesar de todas las inversiones públicas, no era muy diferente a la constatada por Parent en los años 60. Permanecía inalterado y aún peor el estado de degradación social y física de Maciel, del Passo, de algunos trechos de Barroquinha y del área de Saldanha. Solamente en el corredor turístico, recuperado a fines de la década de los 70, se podía constatar algún tipo de conservación; sin embargo, ya se percibía la decadencia de los equipamientos, como del Hotel de Pelourinho y la Posada del Carmo. Esta última, al cerrar, desestructuró todo un comercio de gemas y restaurantes que se encontraban a su alrededor.

La inversión privada en la conservación de los inmuebles era casi nula, permaneciendo inalterado el proceso especulativo de apuesta a su ruina o a la posibilidad de obtener ganancias pasivas a partir de una intervención del gobierno. La situación se agravaba aún más por la falta de integración vial del centro histórico con el resto de la ciudad y con su entorno, por la insuficiencia de transporte urbano dentro del sector y por las dificultades de estacionamiento. Estos obstáculos volvían al área poco atractiva para las nuevas actividades e inversiones. Ade-

22 La legislación urbanística municipal, por ejemplo, únicamente comienza a incluir disposiciones para la preservación del patrimonio histórico del centro a partir de 1972 y, solamente en 1983, comienza a dar al área un tratamiento compatible con sus características de centro histórico.



*Terreiro de Jesus, con la iglesia de San Francisco y la ciudad al fondo*

más de esto, los varios proyectos turísticos que nunca lograron cumplirse contribuían a dificultar la integración de Pelourinho y de Maciel a la nueva dinámica que, a partir de los años 80, se fue consolidando en el área central ampliada.

Mientras tanto, la inversión pública, a lo largo de los años, preparó el terreno para convertir al sector en un centro turístico y cultural. Varios inmuebles recuperados albergaron a instituciones, equipamientos culturales y comunitarios, y buena parte de la infraestructura en red ya había sido complementada. Además, en el ámbito de los programas de promoción social, nació y se consolidó en Pelourinho, un fuerte movimiento cultural negro, que, apoyado en la estructura de bloques carnavalescos, logró animar y dar identidad y vida al lugar.

En el resto del área protegida, la situación era diferente. Al norte, en San Antonio —área habitada mayoritariamente por propietarios— a pesar de la decadencia de algunas edificaciones, la inversión privada en la reforma y ampliación de las edificaciones era significativa. Allí, el problema residía en el control de esas intervenciones que, muchas veces, alteraban las características del conjunto. En Baixa dos Sapateiros y en Taboao, el comercio popular se mantenía fuerte, y ya se había extendido por la Calle Chile, por la Avenida Siete y la Avenida Joana Angélica, especialmente luego de la implantación de los *shopping centers* Piedade y Lapa.

Así, a pesar de todos los proyectos que provocaban su debilitamiento funcional, el área central de Salvador, durante los años 90, llegó a mostrar, en su conjunto, un fuerte dinamismo económico y a asu-



Mujer en Largo do Carmo y su cachorro.

mir, dentro de la estructura urbana, el rol de un importante núcleo comercial y de servicios, que estaba básicamente orientado a atender a la población de bajos ingresos. En 1991, registraba el 25,7% de la facturación total del sector, contra el 22% del nuevo centro ampliado del Valle de Camurujipe<sup>23</sup>. La degradación económica del centro antiguo no llegó a concretarse, produciéndose, en realidad, la degradación de su calidad urbana, como consecuencia del cambio de perfil de sus consumidores y el direccionamiento de las inversiones públicas hacia otras áreas de la ciudad<sup>24</sup>.

El Programa de Recuperación, que, a partir de

1992 comenzó a ser puesto en práctica en el centro histórico por parte del gobierno estatal, no involucró a toda el área protegida, concentrándose muchas veces solo en las áreas degradadas ubicadas en las inmediaciones de Pelourinho y Maciel. Las razones de su aplicación estaban fuertemente ligadas al contexto político de Bahía en aquel momento, y formaban parte de una estrategia de *marketing* implantada por el gobierno del Estado con miras a diferenciar su actuación de la administración anterior.

La estrategia política no creó las condiciones necesarias para realizar grandes diagnósticos, planes o proyectos tendientes a la solución de los problemas estructurales del área. Tampoco proporcionó el tiempo necesario para desarrollar un trabajo de convencimiento, atracción y compromiso de socios privados. El objetivo demandaba un plazo de ejecución corto, a fin de conseguir los resultados e impactos esperados ante la opinión pública. Así, en apenas tres años, 334 inmuebles, ubicados en 16 cuadras, fueron reformados, con una inversión de cerca de USD\$ 26.000.000, provenientes solamente del Tesoro Estadual (ver cuadro 1)<sup>25</sup>.

La primera fase de la intervención, ejecutada en cuatro etapas, se concentró en ciertos trechos del Passo, del Terreiro de Jesus y, principalmente, en el antiguo barrio de Maciel, incorporándolo definitivamente al corredor turístico ya existente entre Terreirão y el Paseo de Pelourinho. Esta incorporación fue tan profunda que culminó incluso con la pérdida del nombre del barrio que, a partir de entonces, pasó a llamarse "Pelourinho". La ocupación, emi-

23 Franco, 1995, p. 31-46.

24 Ibidem.

25 IPAC/CONDER, 1995.

nementemente habitacional, fue sustituida por otra de carácter meramente comercial, especializada en servicios de entretenimiento y turismo. No se enfrentaron dificultades con la remoción de la población que habitaba en este sector. Los 1.154 pobladores de Maciel<sup>26</sup>, la mayoría de los cuales vivía en condiciones de miseria, aceptaron fácilmente las indemnizaciones propuestas por el gobierno, optando masivamente por retirarse del área.

Las razones para la poca resistencia de los moradores a salir del área fueron varias. A comienzos de los años 90, la población de Maciel estaba compuesta, básicamente, por individuos pertenecientes a los estratos sociales más pobres, quienes aprovechaban el abandono de los inmuebles para conseguir alojamiento. En su mayoría, habitaban en las ruinas o se sometían a sistemas perversos de arriendos por día, que eran pagados a intermediarios. Existía una gran rotación de la población entre los barrios y el vínculo con el lugar era precario a causa de esta situación y a la falta de perspectiva de adquisición de viviendas. Permanecían en el barrio debido a la posibilidad de obtener empleos temporales en el comercio informal del centro, a la relativa facilidad para conseguir pequeños servicios, a su participación en el comercio ilegal de drogas y otras actividades ilícitas. Debido al carácter de la nueva intervención, la exigencia de formalización de contratos de alquiler en los inmuebles recuperados y la reducción de las posibilidades de obtención de ingreso informal eliminaron las ventajas de localización para la mayor parte de aquella población.

26 Fuente IPAC, 'Uso do Solo e Levantamento Sócio-Económico - Quarteirões 2M, 5M, 6M y 10M', 1992, Conder, Febrero, 1995.

Cuadro 1  
**Programa de Recuperación  
del Centro Histórico de Salvador  
Primera fase (1992 - 1995)**

#### 1. Etapa

Número de inmuebles:	89
Número de Cuadras:	4
Costo (USD\$):	11.475.000
Fuente de Recursos:	Tesoro/BA
Situación:	Ejecutada

#### 2a Etapa

Número de inmuebles:	47
Número de Cuadras:	2
Costo (USD\$):	2.586.000
Fuente de Recursos:	Tesoro/BA
Situación:	Ejecutada

#### 3a Etapa

Número de inmuebles:	58
Número de Cuadras:	3
Costo (USD\$):	2.651.000
Fuente de Recursos:	Tesoro/BA
Situación:	Ejecutada

#### 4a Etapa

Número de inmuebles:	140
Número de Cuadras:	7
Costo (USD\$):	6.991.000
Fuente de Recursos:	Tesoro/BA
Situación:	Ejecutada

#### Indemnizaciones y reubicaciones

Costo (USD\$):	2.216.000
Fuente de Recursos:	Tesoro/BA
Situación:	Ejecutada

#### Total:

Número de inmuebles:	334
Número de Cuadras:	16
Costo (USD\$):	25.919.000

Fuente: IPAC/CONDER, 1995

De todas maneras, los primeros documentos del Programa de Recuperación revelan que, inicialmente, existía la intención de mantener la función habitacional en Maciel, sustituyendo parcialmente a la población por otra de mejor condición social. Los pisos superiores de los inmuebles estarían destinados a residencias, quedando los bajos para el uso comercial. Sin embargo, la idea se perdió en la vorágine de las obras, debido a la falta de estructura del IPAC y del CONDER<sup>27</sup> para dirigirla y, al mismo tiempo, para controlar la nueva ocupación - además, naturalmente, de la falta de planificación y preparación previa del terreno para estos fines.

Finalmente, el resultado fue la desaparición casi total de la función habitacional, como consecuencia del advenimiento inmediato de la intervención junto a un área de comercio que fue rápidamente atraída por las perspectivas de incremento del flujo turístico y por las ventajas de ocupación ofrecidas. A pesar de que el Estado había optado por una estrategia destinada a centralizar el control de la ocupación del área, este control solamente se ejerció de una manera precaria y, por cierto, muy influido por las presiones. Las empresas se instalaban sin utilizar mecanismos claros de selección que establecieran parámetros para la competencia, con miras, incluso, a la recuperación de la inversión hecha por el Estado.

La aplicación concentrada, en un corto período de tiempo, de un gran volumen de recursos, favoreció, inicialmente, la credibilidad de la intervención. Terminada la primera etapa en que fueron renova-

das cuatro cuadras ubicadas en el corazón de Maciel, ya existía una gran disputa por el espacio, y la recuperación de la inversión del gobierno, en términos económicos y de *marketing*, superó las expectativas, impulsando así las siguientes etapas. Las críticas de intelectuales y especialistas con relación al salvajismo, artificialidad y falta de planificación de la intervención; al 'divorcio' de la población residente; a la mala calidad de las obras y de los proyectos; a los colores escandalosos de los inmuebles y a la pérdida de documentación arquitectónica y urbanística, no tuvieron eco, ante el estado en que el área se encontraba antes de las obras, la fuerza del gesto político realizado y a la óptima acogida de la intervención por parte del público. La Prefectura de Salvador, en esa época dirigida por un grupo político adversario del gobierno estatal y totalmente apresurada por el proceso, tampoco manifestó ninguna discrepancia<sup>28</sup>.

El hecho de instalarse en el nuevo Pelourinho resultó ser un buen negocio, a pesar de aquellos que consideraban que la clientela sería demasiado sofisticada. Las evaluaciones realizadas por el propio gobierno, que muestran la posibilidad de disponer de inmuebles en buenas condiciones para su ocupación, con una infraestructura adecuada y con precios de alquiler baratos, influyó muy positivamente en la instalación de varias empresas<sup>29</sup>.

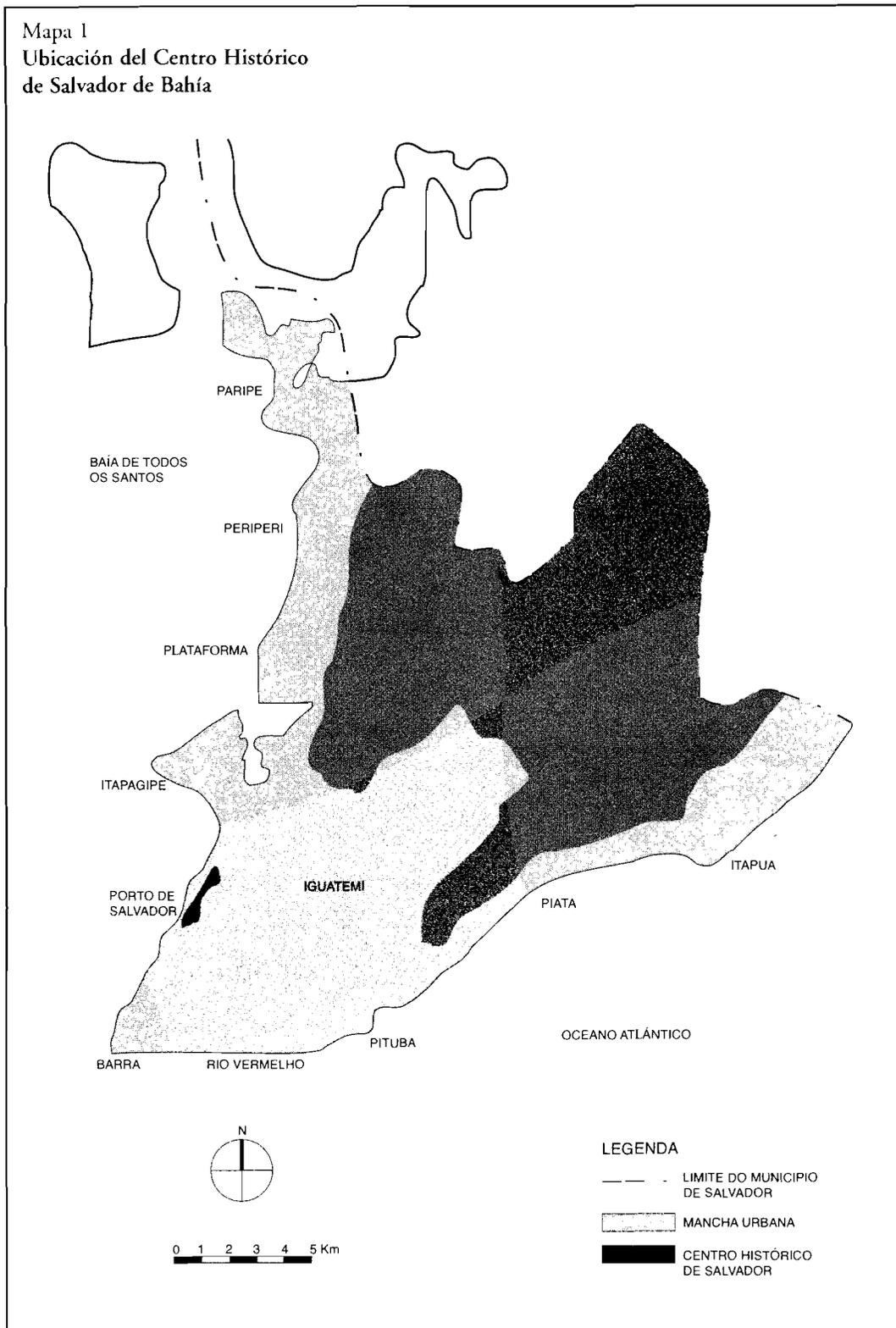
Aún así, en lugar de aprovechar el impacto positivo de la primera etapa y la credibilidad alcanzada por

27 Compañía de Desarrollo de la Región Metropolitana de Salvador, agencia estatal, conjuntamente con IPAC, responsable de la ejecución del Programa.

28 Las protestas oficiales quedaron restringidas a la representación regional del IPHAN.

29 A fines de 1994, el 62% de las empresas que alquilaban inmuebles comerciales en Pelourinho, pagaban alquileres inferiores a USD\$ 100,00, muy por debajo del precio del mercado. Fuente: CONDER, Febrero de 1995.

Mapa 1  
Ubicación del Centro Histórico  
de Salvador de Bahía



la intervención para buscar socios y un mayor compromiso de la iniciativa privada con el proyecto, la estrategia de ejecución permaneció centrada exclusivamente en el Estado, el que, a su vez, recuperaba los inmuebles particulares con base en dos tipos de negociación. La primera, por ejemplo, cuando el propietario poseía más de un inmueble, los dos eran recuperados y uno era donado al Estado. La segunda, el propietario cedía en comodato, por lo general por 10 años, el inmueble recuperado para que sea utilizado por el gobierno, el que, inmediatamente, lo alquilaba.

El modelo adoptado concentró más aún el control de la propiedad del Estado y si, por una parte, éste le permitió mantener el control de la operación, por otra, favoreció un nuevo tipo de oportunismo en la ocupación del área, basado en la exploración del momento favorable proporcionado por la novedad de la intervención y por el bajo costo de la instalación. La inversión reducida y el mantenimiento de relaciones de inquilinato no forzaba a los empresarios a un compromiso mayor con la duración de la intervención en su conjunto.

Al finalizar la cuarta etapa, y una vez pasado el primer impacto, los problemas del modelo de intervención adoptado ya eran obvios para las instituciones públicas involucradas. La concentración de usos turísticos hizo que la frecuencia del área se viera muy ligada a la temporalidad de la actividad, lo que provocó el cierre de muchas empresas que, en gran medida, dependían de esa clientela. Por otro lado, se constató que, aunque el turismo había crecido bastante en todo el Estado, luego de la renovación del centro histórico algunas investigaciones revelaban que los turistas no eran los principales usuarios del nuevo Pelourinho

(cuadro 2)<sup>30</sup>, sino que éste era, básicamente, visitado por la población con fines de entretenimiento y trabajo.

Así, con el fin de mantener una frecuencia alta en el sector durante todo el año y consolidar las empresas instaladas, el gobierno de Bahía empezó a promover una serie de eventos y de *shows* en la localidad, aprovechando el terreno ya trabajado por el movimiento musical negro y su éxito junto a la industria cultural. Esto vino a aliviar la preocupación de los principales usuarios del sector, que empezó a consolidarse, cada vez más, como polo de entretenimiento especializado de la ciudad y de la región metropolitana. Así, se logró mantener a las empresas instaladas con una buena rentabilidad. Como reverso de la moneda, se ahuyentaron cada vez más las posibilidades de ocupación residencial y se profundizó la relación de dependencia de los empresarios con el gobierno, pues ellos empezaron a defender la gestión estatal (léase *mantención*) de la empresa Pelourinho<sup>31</sup>. A pesar de la comprobada rentabilidad de los negocios, el gobierno de Bahía continuó invirtiendo en la conservación de inmuebles y asumiendo los costos de animación del área recuperada, además de los servicios rutinarios de vigilancia y limpieza. Es decir, en el área correspondiente a las cuatro primeras etapas de la intervención, se creó una relación Estado/iniciativa privada de carácter paternalista/oportunista, que resultaba bastante peligrosa para la conservación y el mantenimiento, a largo plazo, del patrimonio restaurado.

30 CONDER/Futura, Instituto de Investigación, Junio de 1996.

31 *Ibid.* La investigación reveló que los empresarios instalados en el área eran los más refractarios y reticentes a un proceso de asociación en la gestión y mantenimiento del área.

Cuadro 2  
Número y caracterización de los usuarios  
del Centro Histórico de Salvador

Centro Histórico de Salvador	
Número de Usuarios (promedio diario)	
Mañana:	10.657
Tarde:	8.109
Noche:	12.102
Total:	30.868
Procedencia de los Usuarios (promedio diario)	
Centro de la ciudad:	22%
Ciudad y región metropolitana:	54%
Interior del Estado:	3%
Turistas extranjeros:	8%
Turistas nacionales:	13%

Fuente: CONDER, Junio 1996 (Futura, Instituto de Investigación)

A partir de 1995, la constatación de esos problemas llevó a un cambio significativo en la actuación del gobierno del Estado. En ese cambio también pesó la constatación de que el Programa no había sido capaz de desarrollar un proceso de rehabilitación de las áreas adyacentes con la participación de inversiones privadas, revirtiendo el antiguo proceso especulativo de abandono de los inmuebles. En definitiva, la intervención no había sido capaz de vencer la dinámica urbana real del área. De hecho, los propietarios de los inmuebles continuaban esperando pasivamente una nueva inversión por parte del gobierno. De la misma manera, la población pobre de Saldanha y aquella que aún estaba instalada en ciertos sectores del Passo, continuaba esperando pacientemente lograr, algún día, conseguir sus indemnizaciones.

La segunda fase del Programa, aún en curso, se caracteriza por una mayor cautela del estado de Bahía

al realizar inversiones, a causa de las evaluaciones hechas sobre las etapas aplicadas y sobre el futuro de la intervención. Ésta se caracteriza también por la búsqueda de financiamiento externo e inversión privada para la operación y por un ritmo más lento que aquel de los primeros tres años. La quinta etapa, por ejemplo, tal como se anotó inicialmente, aún no ha culminado (ver cuadro 3). En los planes para las próximas etapas (cuadro 4), se nota la preocupación por no repetir el modelo anterior, y se privilegian las acciones habitacionales, administrativas y comerciales de apoyo a estas actividades<sup>32</sup>. Con la ayuda de la UNESCO, se han realizado investigaciones y estudios más minuciosos sobre el perfil de los usuarios del área renovada, sobre los impactos de las inversiones en el centro histórico, sobre la dinámica actual de uso y ocupación del área central y sobre sus potencialidades para atraer inversiones<sup>33</sup>. Con base en estas investigaciones, se ha tratado de planificar mejor las nuevas intervenciones y de dar más sostenibilidad al proceso de rehabilitación del centro histórico. El proceso también evolucionó en el plano de los análisis urbanos y urbanísticos. Los principales obstáculos que aislan al área, dificultan el acceso y el desarrollo del uso habitacional, están siendo identificados.

Sin embargo, se ha dado poca atención a la preservación de ciertos elementos que confieren dignidad, riqueza ambiental y valor documental al conjunto. Se continúa privilegiando valores escenográficos y descuidando otros que testimonian procesos pasados de producción del espacio y que respetan la función cultural del patrimonio. Aún cuando las nue-

32 UNESCO/TCBR, Diciembre de 1998.  
CONDER/IPAC/UNESCO, Marzo de 1999.

33 CONDER/IPAC/UNESCO, Abril de 1999.

## Cuadro 3

Programa de Recuperación del  
Centro Histórico de Salvador

## Segunda Fase (a partir de 1995)

## 5. Etapa

No. de inmuebles:	59
Costo (R\$):	10.500.000
Fuente de recursos:	Tesoro/BA
Situación:	ejecución

## Obras complementarias

No. de inmuebles:	43
Costo (R\$):	5.318.055
Fuente de recursos:	IPHAN/IPAC
Situación:	ejecutada

## Obras emergentes

No. de inmuebles:	18
Costo (R\$):	3.946.134
Fuente de recursos:	IPHAN/IPAC
Situación:	ejecutada

## Estacionamiento

No. de inmuebles:	1
Costo (R\$):	3.800.000
Fuente de recursos:	CONDER
Situación:	ejecutada

## Monumentos protegidos

No. de inmuebles:	15
Costo (R\$):	19.491.088
Fuente de recursos:	IPAC
Situación:	ejecutada

## Liceo de Artes y Oficios

No. de inmuebles:	1
Costo (R\$):	1.000.000
Fuente de recursos:	PRONAC
Situación:	en ejecución

## Catedral y Convento San Francisco

No. de inmuebles:	2
Costo (R\$):	4.700.069
Fuente de recursos:	Banco Brasil Tesoro/BA
Situación:	ejecutada

## Total

No. de inmuebles:	145
Costo (R\$):	49.260.495
Costo (USD\$):	26.627.294

## Cuadro 4

Programa de Recuperación del  
Centro Histórico de Salvador

## Nuevos proyectos

## 6. Etapa

No. de inmuebles:	49
Costo estimado (R\$):	23.485.687
Situación:	proyecto ejecutivo

## 7. Etapa

No. de inmuebles:	96
Cuadras:	8
Costo estimado (R\$):	21.465.828
Situación:	anteproyecto

## Cuadra cultural

No. de inmuebles:	9
Cuadra:	1
Costo estimado (R\$):	8.149.098
Situación:	en ejecución

## Espacio Cultural de Barroquinha

No. de inmuebles:	6
Costo estimado (R\$):	7.300.000
Situación:	proyecto básico

## Total

No. de inmuebles:	160
Cuadras:	9
Costo estimado (R\$):	60.400.610
Costo estimado (USD\$):	32.648.978

Fuente: CONDER, 1997.

Valor del Dólar en Dic./99 igual a aproximadamente R\$ 1,85



Márcia Sant'Anna

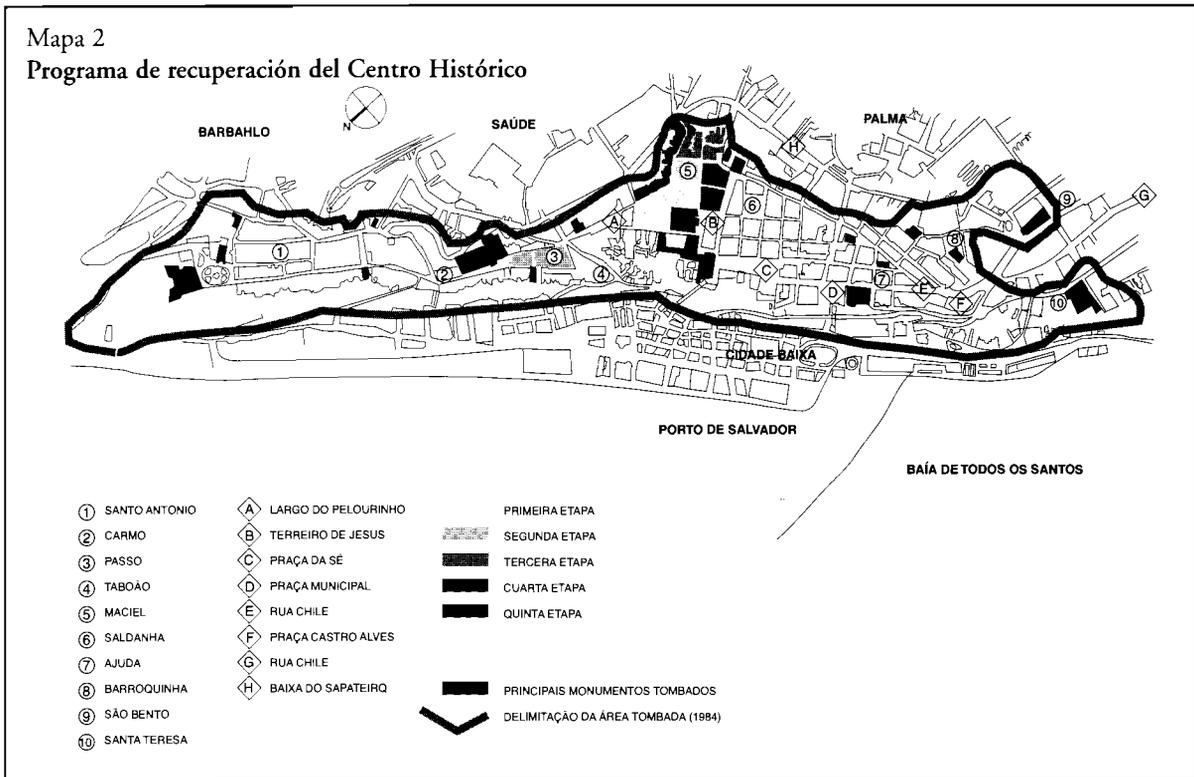
*Niños en novo Maciel*

vas formas de consumo y entretenimiento urbano no tomasen en cuenta a estos últimos, sin considerar la diferencia entre patrimonio y plagio, si se pretende incentivar el turismo cultural y otras actividades más permanentes, como la habitacional, es preciso conservar elementos —como sistemas constructivos, materiales tradicionales, generosidad y calidad de los espacios internos, y otros aspectos de ocupación— que distinguen y vuelven especial a ese ambiente. Conjuntamente con el color local, son esos elementos los que podrían garantizar la futura sustentación cultural y económica de la intervención.

Los mayores problemas que enfrenta el proyecto, a pesar de los esfuerzos recientemente realizados para resolverlos, son, sin duda, la relación paternalista del Estado con la iniciativa privada y la permanencia del modelo original, que aún sigue fuertemente concentrado y enquistado en las relaciones de in-

quilinato. La falta de solución de ciertos temas como la accesibilidad, integración y superación de barreras viales, ordenamiento del tránsito y vinculación a la dinámica del área central también pueden conspirar en contra de su duración. Sin embargo, esos problemas podrían ser solucionados si las inversiones públicas fuesen correctamente dirigidas. Los documentos más recientes sobre la intervención muestran que el gobierno del Estado y la Prefectura de Salvador están conscientes de esto. Solo nos queda esperar que esos esfuerzos logren, de hecho, modificar la actitud oportunista, expectante e incluso especulativa del sector privado en relación al centro histórico, involucrándolo verdaderamente en el proceso de rehabilitación. Tratar de atraer a los segmentos que ya invierten en el área central —que, como se demostró anteriormente, es bastante dinámica— y dirigir la oferta de residencias hacia la clientela que ya es usuaria del centro, incluso en términos habitacionales, puede ser una salida. Aunque pocos, pero ya se han detectado algunos signos de cambio en la actitud del empresariado. Un proyecto, recientemente divulgado, que involucra la recuperación y la re-utilización de inmuebles y del acervo de la Santa Casa de la Misericordia, impulsa una iniciativa de organizaciones privadas que, en asociación con el poder público, busca realizar una intervención que garantice la preservación y la conservación del acervo de la institución. Aunque aún está fuertemente anclado en recursos captados a través de incentivos fiscales del gobierno, en el escenario actual el proyecto surge como un movimiento positivo del sector privado, en el sentido de una actitud más propositiva y activa en relación con el patrimonio de la ciudad, así como para la apertura de nuevas perspectivas en el campo de la gestión compartida.

Mapa 2  
Programa de recuperación del Centro Histórico



Si ya fuese posible hacer un balance del Programa de Recuperación del Centro Histórico de Salvador, es preciso reconocer que la intervención, a pesar de los problemas que ha debido enfrentar, tuvo el mérito de poder canalizar importantes inversiones públicas hacia este sector, señalar claramente la disposición del poder público para promover su recuperación, eliminar su estigma de marginalidad y abandono y reintegrar su área más degradada a la vida de la ciudad. Aunque de manera poco responsable, el programa enfrentó el tabú de la sustitución de una población que, de hecho, en su mayoría no tenía las condiciones para ser integrada en un proceso de rehabilitación con la garantía de conservación de los inmuebles. Otro aspecto positivo fue la repercusión alcanzada, a nivel nacional, por la intervención, lo que contribuyó a deflagrar, en varios sectores del país, proyectos de preservación del patrimonio cultural urbano. De esta manera, aunque con algunas

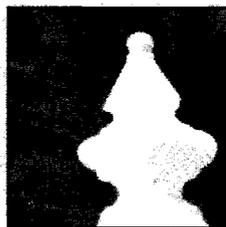
equivocaciones, el programa contribuyó a popularizar un tema que, tradicionalmente, siempre estuvo muy vinculado a una elite intelectual.

### Algunas consideraciones finales

Durante largo tiempo, las iniciativas de preservación del centro histórico de Salvador fueron contrarias a la dinámica y a las transformaciones del espacio urbano, como si ese paisaje fuese inmune a ellas o como si pudiesen vencerlo con su propia fuerza. Incluso evolucionando hacia una valorización del conjunto, se concibieron con gran desenvoltura y luego fueron puestos en práctica algunos proyectos de renovación y re-funcionalización, ignorando temas complejos que respetaban la relación del centro histórico con la ciudad y con la región, así como con

las funciones y las dinámicas intra-urbanas. Como consecuencia de una visión predominantemente cultural y política del problema, desvinculada de la planificación urbana y de la acción municipal, esos proyectos siempre evitaron abordar globalmente el área central, dirigiéndose siempre apenas a uno de sus sectores. Siempre se atacó un efecto, aunque, ciertamente, el más perverso, pero constantemente se descuidó la identificación de sus causas, muchas veces ignorándolas o evitándolas para no enfrentarlas o herir ciertos intereses. De esta manera, se permitió el mantenimiento de una estructura de propiedad bastante concentrada que, además de favorecer la especulación, impide el desarrollo de programas habitacionales más consistentes y la atracción de otros usos que puedan contribuir a la dinamización económica del área. Así, aún permanecen sin solución ciertos problemas estructurales que interfieren directamente en la calidad urbana y en la posibilidad de fijación y atracción de inversiones.

La experiencia de preservación del centro histórico de Salvador también muestra que la inversión pública aislada ha sido, y continúa siendo, incapaz de promover una conservación duradera y permanente de ese patrimonio. Más aún: muestra que ésta favorece y alimenta el oportunismo de ciertos segmentos de la sociedad, impidiendo así el desarrollo de procesos sustentables de rehabilitación. La inversión pública en la preservación del patrimonio debe ser hecha, pero para que ésta sea eficiente y capaz de revertir las situaciones de especulación y degradación, debe dirigirse a las causas urbanas, sociales y económicas del problema. Debe eliminar obstáculos, resolver problemas de gestión, crear instrumentos financieros que incentiven y permitan la real participación de la sociedad en el proceso —no solo en términos de consumo, sino también de producción.



### Salvador

**Area:** 313 Km<sup>2</sup>

**Población:** 2'075.273 habitantes

**Altitud:** 50

**Clima:** Húmedo

**Temperatura media:** 25,3°C

### Centro histórico de Salvador

**Area:** 76 Ha.

**Población:** 11.093 habitantes

**No. Inmuebles:** 2.253

**Usuarios/ día:** 30.868

**Turistas/ día:** 6.482

Fuentes: Datos Geográficos: IBGE/CEI/CONDER, 1994.

Datos Poblacionales: IBGE - Censo Demográfico 1991, CONDER

Número de Inmuebles: DID/IPHAN, 1999.

Datos Usuarios y Turismo: CONDER, 1996.